

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Städtebau.....	6
2.2	Nutzungen.....	7
2.3	Erschließung	8
2.4	Ver- und Entsorgung	8
2.5	Lärmschutz	8
2.6	Waldabstand	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Höhe baulicher Anlagen	11
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	11
3.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
3.6	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
3.7	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
4.1	Dachgestaltung	13
4.2	Sichtbare Wandhöhe der Hauptgebäude.....	13
4.3	Außenantennen.....	13
4.4	Stellplatzverpflichtung	13
4.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser....	14
5	UMWELTBERICHT	14
6	ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	14
7	BODENORDNUNG.....	15
8	KOSTEN.....	15
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Adlerweiher“ im Teilort Bärenthal ist am 16.05.2018 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, da im Jahr 2018 aufgrund akuten Bedarfs an neuen Wohnbauflächen und fehlenden baureifen Grundstücken dringend neues Wohnbauland benötigt wurde. Der konkrete Standort des Bebauungsplans wurde aufgrund der verkehrlich guten Lage in der Nähe des Bahnhofs und dem vorhandenen Anschluss an überörtliche Verkehrswege, aber auch aufgrund der guten Nahversorgungssituation gewählt.

Da die Nachfrage nach Wohnbauland weiterhin groß ist, gibt es konkrete Pläne, den Bebauungsplan am westlichen Rand zu erweitern, um in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser in flächensparender Weise realisieren zu können. Anders als im bisherigen Bebauungsplangebiet Adlerweiher soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden insbesondere Baurecht für Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Auch im ländlichen Raum, wie in der Gemeinde Feldberg zeigt sich immer mehr der Bedarf an kleineren Wohnungen, beispielsweise für Personal in Betrieben des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie, ebenso wie in anderen Betrieben wie z.B. des Gesundheitswesens (Reha- und Kurkliniken). Auch für Menschen, für die ihr bisheriges Einfamilienhaus zu groß geworden ist, oder die ihren großen Garten nicht mehr bearbeiten können oder wollen, ist ein Wohnungsangebot in Geschosswohnungsbau willkommen. Die Gemeinde Feldberg unterstützt daher das vorgesehene Projekt im Ortsteil Bärenthal. Um die Planung umsetzen zu können, ist die Anpassung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans „Adlerweiher“ sowie eine Erweiterung des Geltungsbereichs notwendig. So sollen am Standort weitere Bauplätze für flächensparenden Wohnungsbau realisiert werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- Schaffung dringend benötigten zusätzlichen Wohnraums, insbesondere im Geschosswohnungsbau

1.2 Lage des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Bärenthal der Gemeinde Feldberg. Nördlich und südlich des Plangebiets verläuft die Talstraße. In nordwestlichen Bereich verläuft der Tannenweg. In der Umgebung des Plangebiets befindet sich vereinzelte Wohnbebauung sowie Ferienunterkünfte.

Im Plangebiet befinden sich derzeit das Haus Tanneck, welches ursprünglich als Schulhaus fungierte. Außerdem sind Gehölze und Baumbewuchs im Plangebiet vorhanden.

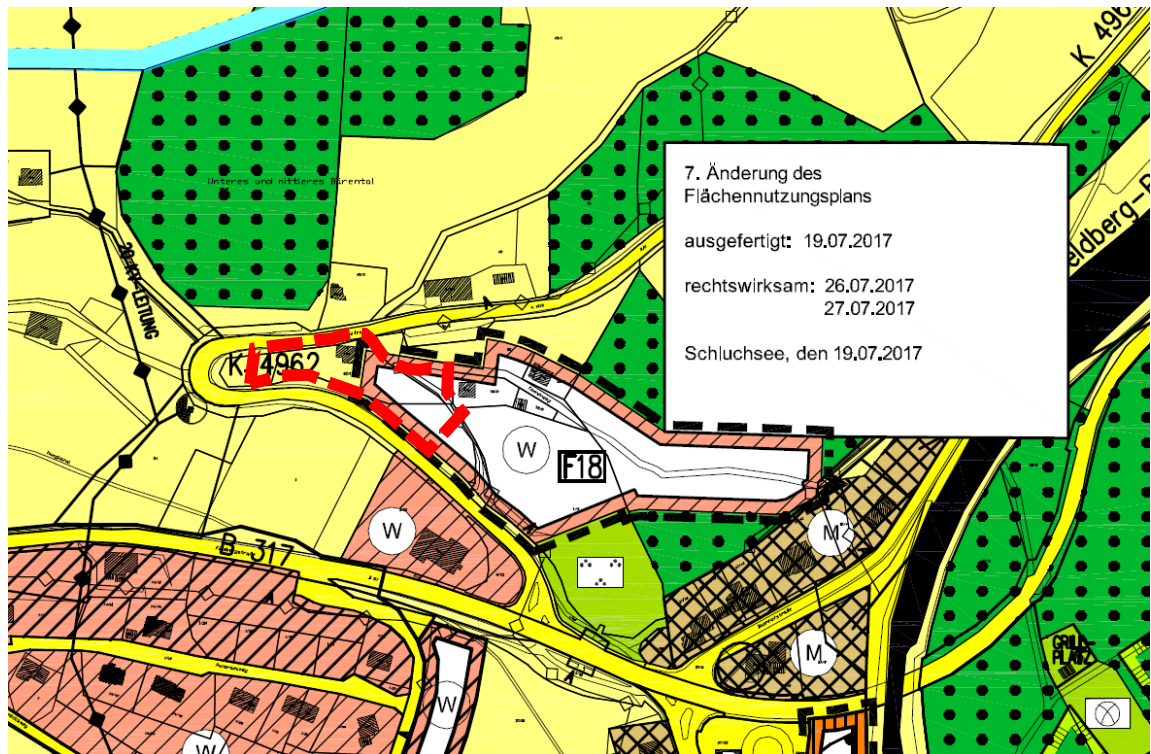
Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Adlerweiher“ befinden sich die Flurstücke Nrn. 1/23, 52/1, 52/7 und 198. Die betroffene Fläche beläuft sich auf ca. 3.000 m².



Lage des Plangebiets im Luftbild (Geoportal BW) (ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Adlerweiher“ wurde der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee im Rahmen der 7. Änderung angepasst und die Wohnbaufläche erweitert. Der westliche Teilbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Adlerweiher“ liegt nun jedoch außerhalb des im Flächennutzungsplan als Wohnbauentwicklungsfläche dargestellten Bereichs und war bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche ist klar durch die vorhandenen Straßen abgegrenzt und in diesem Bereich befindet sich bereits ein bestehendes Wohnhaus (Haus Tanneck), welches ursprünglich als Schulhaus diente. Aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung von ca. 1.200 m² und der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans kann die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Adlerweiher“ als noch aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden. Hinzu kommt, dass der betroffene Bereich von der Talstraße Richtung Norden, Westen und Süden gefasst wird und somit eine landwirtschaftliche Nutzung wenig rentabel erscheint. Die Erweiterung des östlich befindlichen Wohngebiets hingegen ist im Gesamtzusammenhang an dieser Stelle sinnvoll und zweckmäßig. Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee mit Lage des Plangebiets (rot dargestellt) (ohne Maßstab)

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs liegt bislang kein Bebauungsplan vor, allerdings befindet sich dort bereits das bestehende Haus Tanneck. Eine 662 m² große Fläche im östlichen Bereich des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Bebauungsplans „Adlerweiher“. Um die Planung umsetzen zu können, soll der bestehende Bebauungsplan „Adlerweiher“ im Rahmen dieser 1. Änderung in einem Teilbereich überlagert und um 2.344 m² erweitert werden.

Im überlagerten Bereich ist derzeit ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und ein Bau- fenster mit 12 x 12 m Breite eingezeichnet. Ein Gebäude wurde dort bisher nicht errich- tet. Am nordöstlichen Rand des überlagerten Bereichs ist außerdem ein Leitungsrecht für den dort verlaufenden Regen- und Abwasserkanal eingezeichnet.

Um die geplanten Mehrfamilienhäuser umsetzen zu können, ist die Erweiterung des Be- bauungsplans zur Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen notwendig sowie die Überlagerung des östlichen Baufensters, welches nicht für die Errichtung eines der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser ausreichen würde.

Außerdem werden verschiedene Änderungen der textlichen Festsetzungen und örtli- chen Bauvorschriften notwendig, um das Bauvorhaben umsetzen zu können.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Adlerweiher von vom 16.05.2018 mit Lage des Änderungs- und Erweiterungsbe-
reichs (blau dargestellt) (ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie eine Umweltprüfung statt. Zu Beginn des Verfahrens wurde zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Umfang und Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung festzulegen sowie den Grünordnungsplan und Umweltbericht zu erarbeiten.

Verfahrensablauf

01.08.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Adlerweiher“ gem. § 2 (1) BauGB
01.08.2023	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Adlerweiher“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
14.08. bis 29.09.2023	Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 09.08.2023 mit Frist bis 29.09.2023	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 16

24.06.2025	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Adlerweiher“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
04.07.2025 bis 08.08.2025	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 02.07.2025 mit Frist bis 08.08.2025	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
14.04.2026	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Adlerweiher“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Das Planungskonzept des Architekturbüros Stigler aus München sieht vor, am Standort ca. 4 Mehrfamilienhäuser in zwei Gruppen zu errichten und dabei eine besonders flächensparende und damit auch ressourcenschonende Bauweise umzusetzen. Das im Geltungsbereich vorhandene Haus Tanneck soll zunächst erhalten werden, der Bebauungsplan soll aber auch perspektivisch die Option offen lassen dieses abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Vorgesehen ist die Errichtung von vier oder fünf Baukörpern, wobei die nördlichen Gebäude von der Talstraße aus erschlossen werden sollen und die beiden südöstlichen Gebäude vom Tannenweg aus. Um die aufgelockerte Bauweise der Umgebungsbebauung aufzugreifen, sind die südöstlichen Baukörper nicht in einer Flucht, sondern etwas versetzt angeordnet. Dadurch wird das Erscheinungsbild der Bebauung insgesamt lebendiger. Für den Bebauungsplan wird die Entwurfsvariante mit 4 Baukörpern weiter verfolgt.

Für das nördliche Baufenster steht aktuell die konkrete Bebauung noch nicht fest. Geplant ist entweder eine eher lockere Bebauung mit drei kleineren Gebäuden oder die Errichtung von zwei größeren Mehrfamilienhäusern.

Das vorhandenen Feldgehölz im Süden des Plangebiets wird erhalten und sogar ergänzt, so dass eine wirksame Eingrünung erreicht wird und das Plangebiet von Süden nicht einsehbar ist.



Vorentwurf Variante 1 vom 27.03.2024, Büro Stigler (ohne Maßstab)



Vorentwurf Variante 2 vom 27.03.2024, Büro Stigler (ohne Maßstab)

2.2 Nutzungen

Im nördlichen Bereich des Plangebiets sollen insgesamt ca. 30 Wohneinheiten hergestellt werden, die als Mitarbeiterwohnungen oder für wohnungssuchende Zuziehende dienen. Angedacht ist, die Stellplätze in einem Sockelgeschoss unterzubringen.

In den beiden südöstlichen Gebäuden sind je 8-10 Wohnungen geplant. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist entweder die Errichtung einer Tiefgarage mit einer gemeinsamen Zufahrt oder die oberirdische Unterbringung vorgesehen.

2.3 Erschließung

Im Ortsteil Bärenthal der Gemeinde Feldberg, besteht bisher verkehrsrechtlich die etwas außergewöhnliche Situation, dass trotz des aus städtebaulicher Sicht vorhandenen Bebauungszusammenhangs bislang keine verkehrsrechtliche Ortsdurchfahrt (OD) festgelegt wurde und damit der Ortsteil Bärenthal außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs liegt und damit eigentlich im gesamten Ort entlang der Bundesstraßen 317 und 500 und entlang der Kreisstraße 4962 grundsätzlich das absolute Anbauverbot gilt und außerdem die Grundstücke nicht direkt von den übergeordneten Straßen erschlossen werden dürfen.

Gleichwohl konnte mit Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde in einigen Fällen das Anbauverbot reduziert werden, damit die geplanten Bebauungen überhaupt realisiert werden konnten so z.B. beim Bebauungsplan „Ignaz-Gfell-Platz“ oder auch bei Bebauungsplan „Adlerweiher“.

Im Umfeld der hier vorliegenden Bebauungsplanerweiterung „Adlerweiher“ sind bereits bei einigen Gebäuden direkte Erschließungen von der Kreisstraße (Talstraße) vorhanden. So ist z.B. der dem Plangebiet gegenüberliegende Gasthof Bären (Hausnr. 11) mit samt seinen ca. 40 Stellplätzen beidseits der Straße direkt von der Talstraße aus erschlossen. Gleiches gilt bisher auch für das Haus Tanneck (Talstraße Nr. 2) und seine Parkplätze, deren Flächen nun in das vorliegende Plangebiet einbezogen werden sollen. Ferner ist auch die einzige Zufahrt des südöstlich des Plangebiets gelegenen Hotels Adler direkt an die Talstraße angeschlossen.

Aufgrund der beschriebenen Situation wurde mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde abgestimmt, dass Bauvorhanden künftig innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt zu liegen kommt. Damit entfallen die bisher geltenden Anbaubeschränkungen und eine direkte Zufahrt der Grundstücke von der Straße aus ist zulässig. So ist in der Planung vorgesehen, dass die in einem Sockelgeschoss der nördlichen Gebäude untergebrachten Stellplätze direkt von der Kreisstraße aus angefahren werden.

Der Wegfall der bisher bestehenden oberirdischen Parkplätze an der Kreisstraße wird als eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse gesehen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet Adlerweiher kann an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Das Ein- und Ableiten von Schmutz- und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation wird im Rahmen eines Generalentwässerungsplans untersucht.

2.5 Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets direkt an der Talstraße (K 4962), welche ein maßgebliches Verkehrsaufkommen aufweist, wurde das Büro für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans aus Ettenheim beauftragt eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, welche die zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen auf das Plangebiet prognostiziert und mit den für die Bauleitplanung maßgebenden Referenzwerten vergleicht.

Die in der gutachterlichen Stellungnahme untersuchte Lärmschutzwand („Wand 2“ in Anlage 7) weist eine Länge von 122 m auf. Zum Schutz des 1. OG ist eine Wandhöhe von 2 m, zum Schutz des 2. OG eine Wandhöhe von 3 m erforderlich – jeweils gemessen ab Oberkante Fahrbahnoberfläche der Talstraße im jeweiligen Querschnitt. Da die Fahrbahn im Mittel etwa 0,5 m höher liegt als das Gelände im Bereich der untersuchten

Lärmschutzwand, sind bei der Ermittlung der Kosten Wandhöhen von 2,5 m (Schutz 1. OG) bzw. 3,5 m (Schutz 2. OG) anzusetzen. In der Veröffentlichung „Statistik des Lärmschutzes an Bundesstraßen 2020-2021“ des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr aus dem Jahr 2023 werden für Lärmschutzwände an Bundesfernstraßen Kosten von ca. 600 € pro m² Fläche in den Jahren 2020 und 2021 angegeben. Ausgehend von diesem Anhaltswert errechnen sich folgende geschätzte Kosten der Lärmschutzwand:

- Schutz 1. OG (Wandhöhe 2,5 m, Länge 122 m): 183 000 €
- Schutz 2. OG (Wandhöhe 3,5 m, Länge 122 m): 256 000 €

Unter Berücksichtigung der Hanglage und ggf. eines erhöhten Aufwands für die Ausbildung der Fundamente stellen diese Schätzwerte mutmaßlich nur eine Untergrenze der zu erwartenden Kosten dar.

Ein aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand scheidet in der vorliegenden Situation aus städtebaulichen Gründen aus. Eine Lärmschutzwand würde aufgrund der Wandhöhe die ohnehin nur knapp bemessenen Baufläche weiter einschränken und insbesondere die geplanten Gebäude an der Talstraße zwischen Lärmschutzwand und Hangkante „einklemmen“. Dies würde neben den negativen Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild auch dazu führen, dass die heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Belüftung und Besonnung beeinträchtigt wären.

Im vorliegenden Fall kommen daher nur passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht. Voraussetzung für die vorliegende Planung, war die Einigung mit der Straßenverkehrsbehörde, dass die Talstraße im Bereich des Plangebiets zukünftig innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegen soll. Die Geschwindigkeitsbeschränkung wurde bereits auf 50 km/h umgesetzt, worauf die schalltechnischen Betrachtung abgestimmt wurde.

Die Gutachtliche Stellungnahme Nr. 5261.1/880 vom Büro für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans enthält Festsetzungsvorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Luftschalldämmungen von Gebäudeaußenbauteilen, zum Einsatz von Lüftungseinrichtungen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und zur Errichtung von Außenwohnbereichen. Die Vorschläge des Lärmgutachters wurden als Festsetzungen in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Hinsichtlich der Details wird auf die Gutachtliche Stellungnahme Nr. 5261.1/880 vom Büro für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans verwiesen, die den Bebauungsplanunterlagen beigelegt wird.

2.6 Waldabstand

Gemäß § 4 (3) der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg muss eine Bebauung mindestens 30 m Abstand zum Wald einhalten. Auf dem nördlich des Plangebiets vorhandenen Flurstück 55/2 ist Wald vorhanden. Hier besteht ein Konflikt mit der geplanten Neubebauung. Die Bemühung zu einer vertraglichen Sicherung einer Niedrigwaldbewirtschaftung durch den Waldbesitzer wurden von diesem vehement und unverhandelbar abgelehnt. Auf der Grundlage dessen, dass eine Niedrigwaldbewirtschaftung nach heutiger Rechtsauffassung ohnehin nicht mehr als zweckdienliches Instrument angesehen wird, wurde die räumliche und topografische Situation mit einem Vertreter des Regierungspräsidiums Freiburg Referat 83, Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion nochmals geprüft und bewertet.

Daraus resultierte die Einschätzung, dass die trennende Kreisstraße, sowie das vom Baugebiet stark abschüssige Gelände und Waldgebiet zu einer geringeren Gefährdung der Gebäude (v.a. durch herabfallende Äste) führt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Kreisstraße für den Waldbesitzer ohnehin eine gewisse

Verkehrssicherungspflicht besteht. Aus Sicht des Referats 83 | Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion ist eine Ausnahme der zuständigen genehmigenden Behörde ausreichend für die Zulassung geringerer Abstände als in § 4 (3) LBO beschrieben. Von einer Forderung zur Niederwaldbewirtschaftung mitsamt Vorlage des entsprechenden Vertrags wird nunmehr ausdrücklich abgesehen. Auf konkrete Nachfrage beim Landrat samt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz, bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Zulassung geringerer Abstände als in § 4 (3) LBO beschrieben.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und der geplanten Gebietscharakteristik als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus dem bestehenden Bebauungsplan weitestgehend übernommen.

Allerdings will die Gemeinde Feldberg zukünftig in den Bebauungsplänen die Möglichkeiten für Ferienwohnungen und Zweitwohnungen einschränken. Da nach gängiger Praxis in der Gemeinde für Ferienwohnungen in Privatbesitz, auch wenn diese nur der Vermietung dienen Zweitwohnungsteuer zu entrichten ist, macht es wenig Sinn Ferienwohnungen und Zweitwohnungen innerhalb eines Baugebiets unterschiedlich zu behandeln.

Da sich im Haus Tanneck derzeit sechs Ferienwohnungen befinden, sollen diese im Sinne eines Bestandsschutzes auch weiterhin möglich sein. Außerdem ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich bei Feldberg nach wie um eine stark vom Tourismus geprägte Gemeinde handelt.

Die Gemeinde hat sich daher dazu entschlossen in der städtebaulich etwas ungünstigeren Lage im Allgemein Wohngebiet WA 2 direkt an der Talstraße Ferienwohnungen und Zweitwohnungen zuzulassen, diese dafür aber im Allgemein Wohngebiet WA 1 am Tannenweg komplett auszuschließen, in dem dort nur Wohnungen für eine dauerwohnliche Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Feldberg haben, zugelassen werden. Damit soll der regionalplanerischen Bestimmung Feldbergs als Eigenentwicklungsgemeinde Rechnung getragen werden und nur Wohnraum für die Menschen zur Verfügung gestellt werden, die ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Feldberg haben, so dass die bereitgestellte Wohnbaufläche unmittelbare der Befriedigung des örtlichen Wohnraumbedarfs dient. Der Ausschluss von Ferienwohnungen im WA 1 erfolgt hier dadurch, dass von den ausnahmsweise zulässigen sonstigen nichtstörenden Gewerbebetrieben nach § 4 (3) Nr.2 Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO nicht zugelassen werden. Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, außer den Ferienwohnungen, sollen weiterhin ausnahmsweise zulässig sein, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Betriebe keine Konflikte mit der Wohnnutzung erzeugen. So können z.B. gewerblich genutzte Büroräume als Ausnahme ermöglicht werden.

Gründe für den Ausschluss von Ferienwohnungen und Zweitwohnungen sind, dass für die einheimische Bevölkerung dringen Wohnraum benötigt wird und daher die örtliche Bevölkerung nicht durch die (meist lukrative) Vermietung von Ferienwohnungen verdrängt wird. Mit dem Verbot von Zweitwohnungen soll vermieden werden, dass Wohnungen, über die meiste Zeit des Jahres leer stehen und das Ortsbild nicht durch sog. „Rolladensiedlungen“ beeinträchtigt wird. Ferner soll dies dazu beitragen, dass die

gemeindliche Infrastruktur besser ausgelastet wird und hohe Flächenverbrauch bei gleichzeitig nur geringfügiger Nutzung eingedämmt wird.

Der Ausschluss der nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nrn. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) in beiden allgemein Wohngebieten dient der Sicherung der angestrebten überwiegenden Wohnnutzung und der Vermeidung von Nutzungen mit hohem Flächenverbrauch oder Nutzungen die in diesem Bereich städtebauliche nicht richtig platziert wären.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden als Ausnahme nur im WA 2 zugelassen und im WA 1 ausgeschlossen ist. Damit wird im Plangebiet einerseits eine touristische Nutzung im WA 2 ermöglicht, während im WA 1 möglichst viel Wohnfläche für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden soll.

3.2 Höhe baulicher Anlagen

Um die Errichtung von Anlagen, die der solaren Energieerzeugung dienen zu fördern, wird festgesetzt, dass diese die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen, auch wenn damit die maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten wird. Damit wird das Anbringen von Solarmodulen ermöglicht, auch wenn das Gebäude bereits die maximalen zulässigen Ausmaße erreicht hat.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen 1.7.2 (Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten), 1.7.3 (Überschreitung der Baugrenzen durch Dachvorsprünge) bis 1.7.4 (Überschreitung der Baugrenzen durch Bauteile, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind) werden für den Änderungsbereich außer Kraft gesetzt, da die Baufenster ausreichend groß dimensioniert wurden, die Zulassung einer zusätzlichen Überschreitung ist somit nicht notwendig.

3.4 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die Festsetzung wird für den Änderungsbereich außer Kraft gesetzt, da im Plangebiet Geschosswohnungsbau mit kleinen Wohneinheiten in flächensparender Weise ermöglicht werden sollen. Eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungseinheiten würde diesem Ziel entgegenstehen.

3.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die bereits bestehende Festsetzung Ziffer 1.12.1 zur Errichtung von Terrassen, Wegen und Stellplatzflächen und Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung wie im Wesentlichen übernommen, aber mit einem Abflussbeiwert ergänzt.

Die Festsetzung in Ziffer 1.12.3 zur Dachbegrünung flacher und flachgeneigter Dächer wurde mit einer Dachneigungsangabe für Nebenanlagen, Garagen und Carports (0 bis 15°) und für Hauptgebäude (10 bis 15°) konkretisiert und ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig ist. Die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW steht einer Dachbegrünung generell nicht entgegen. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer

Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Dies ist darauf zurückzuführen, dass steigende Temperaturen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand führen, der die Leistung reduziert.

Die Ziffer 1.12.4 die einen insektenschonende Außenbeleuchtung regelt, gab es ebenfalls bereits im ursprünglichen Bebauungsplan, inzwischen ist es aber üblich diese hinsichtlich Farbtemperatur, Lichtspektrum und Wärmerzeugung genauer zu definieren und auch angeben für die Strahlungsrichtung aufzunehmen.

Neu aufgenommen wurde die Ziffer 1.12.6 die den Umgang mit dem bestehend Feldgehölz regelt. Zur Frühzeiten Beteiligung wurde noch unterschieden zwischen einer Pflanzbindungsfläche und einer Fläche für die Anpflanzung. Der Landschaftsplaner schlägt für die Offenlage vor, die gesamte Fläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zusammenzufassen und entsprechende Maßnahmen nämlich den Erhalt des bestehenden Feldgehölzes und die Ergänzung des Feldgehölzes in dieser Fläche festzusetzen. Da das geschützte Feldgehölz auf der Fläche F4 ausgeglichen wird, sind zwingend naturraumtypische Bäume und Sträucher aus der in der Festsetzung aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

Auf der Fläche F4 ist ein Feldgehölz zu entwickeln. Dies dient als Ausgleichsmaßnahme für das im Plangebiet bestehende Feldgehölz, bei welchem es sich um ein geschütztes Biotop handelt und welches teilweise nicht erhalten werden kann.

Das bestehende Feldgehölz „Feldhecke und Feldgehölz im Vorderen-Bärental“ im Plangebiet soll aus artenschutzrechtlichen und ökologischen Gründen möglichst erhalten werden, weshalb der Erhalt im Bebauungsplan auf der eingezeichneten Fläche vorgeschrieben wird.

3.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hinsichtlich der Begründung der Lärmfestsetzungen wird auf Kapitel 2.5 verwiesen.

3.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Adlerweiher, war zur Begrünung der privaten Grundstücke ein Flächenteiler festgesetzt, so dass je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum und drei Sträucher zu pflanzen war. Aufgrund des eher beengten Baugrundstücks und der Tatsache, dass bereits ein großer Teil des Grundstücks durch ein Feldgehölz belegt wird, wird auf diese Regelung verzichtet und stattdessen in die Planzeichnung Standorte für zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt. An diesen Standorten sind hochstämmige, mittelkronige Laubbäume entsprechend der Artempfehlungsliste des Bebauungsplans Adlerweiher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich werden Mindestgrößen für die Baumquartiere festgesetzt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude im Plangebiet sind Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 30°-45° zulässig sowie auch Pultdächer mit Dachneigungen von 10° bis 35°. Die Sattel- und Walmdächer entsprechend der ortstypischen Architektur und fügen sich somit harmonisch in den Bestand ein. Pultdächer werden im Plangebiet unter anderem zugelassen, da diese sich besonders gut zur Anbringung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung und Dachbegrünung eignen. Außerdem ermöglichen Pultdächer eine höhere Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses, als es beispielsweise bei Satteldächern der Fall ist, was in Einklang mit dem Ziel der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum in flächensparender Bauweise steht. Durch die Zulassung von Pultdächern wird eine moderne Dachform am Standort ermöglicht, die den architektonischen Gestaltungsspielraum erweitert. Da die Pultdächer eine Neigung von 10° bis 35° aufweisen müssen, fügen sich diese Dachformen dennoch in die besonders durch Sattel- und Walmdächer geprägte Dachlandschaft ein.

Im Rahmen der 1. Änderung wurden die Vorschriften zur Dachgestaltung zudem so ergänzt, dass nun Dacheindeckungen aus Solarmodulen aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes zulässig sind. Dacheindeckungen aus Solarmodulen, bei denen die Solarmodule direkt in die Dacheindeckung eingearbeitet sind, sind städtebaulich verträglich und können gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Daher werden Solarziegel im Änderungsbereich zugelassen.

4.2 Sichtbare Wandhöhe der Hauptgebäude

Die Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe werden außer Kraft gesetzt, da die Kubatur der Gebäude durch die zur Offenlage hin zu ergänzenden Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt wird. Aufgrund der Zulässigkeit von Pultdächern werden höhere maximale Wandhöhen erreicht, als bisher im bestehenden Bebauungsplan zulässig sind.

4.3 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

4.4 Stellplatzverpflichtung

Die Staffelung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen dient dem Zweck auch kleinere Wohnungen in flächensparender Weise im Plangebiet unterbringen zu können, da davon ausgegangen werden kann, dass kleine Wohnungen bis 75m² zumeist von nur einer Person bewohnt werden. Für größere Wohnungen ab 75 m² sind aufgrund der anzunehmenden größeren Zahl der dort lebenden Menschen 1,5 Stellplätze pro Wohnung herzustellen. Für besonders kleine Wohnungen mit weniger als 40 m², sind lediglich 0,75 Stellplätze herzustellen, da aufgrund der im Plangebiet vorzufindenden Situation damit zu rechnen ist, dass nicht jeder der in diesen Wohnungen lebenden Menschen ein Auto besitzen wird. In nur 20 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Bärental Bären“ Richtung Feldberg / Ortskern Altglashütten und Titisee. Zudem ist in nur 500 m Entfernung der Bahnhof Bärental zu erreichen mit eng getakteter Anbindung mit Bus und Bahn in unterschiedliche Richtungen. Aufgrund der vorhandenen Anbindung an den ÖPNV soll mit Blick auf das Ziel kostengünstigen Wohnraum in flächensparender Weise

herzustellen die Stellplatzzahl für diese kleinen Wohnungsgrößen reduziert werden. Außerdem befindet sich in nur 550 m Entfernung (ca. 8 Gehminuten) ein großer kommunaler P&R Parkplatz mit buchbaren Jahrestickets für Anwohner.

Für Wohnungen von mittlerer Größe (ab 40,00 m² bis 75,00 m²) ist entsprechend § 37 LBO BW ein Stellplatz pro Wohnung herzustellen. Bei Wohnungen die größer sind als 75 m² wird die Zahl der Stellplätze auf 1,5 erhöht, wobei bei Bruchzahlen auf die nächste volle Zahl aufzurunden ist.

4.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die bisherige Ziffer 2.10 der Örtliche Bauvorschriften wird etwas offener formuliert. So soll das Niederschlagswasser entweder versickert oder durch andere geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückgehalten oder gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet werden

5 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg ein Umweltbericht erarbeitet. Die Unterlagen liefern Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartende Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung bereits ein Vorabzug des Umweltberichts als Scopingpapier vorgelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen sollen vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert werden. Dadurch wird der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden vermieden.

6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro Galaplan Decker aus Todtnauberg erarbeitet. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen betrafen Schmetterlinge, Vögel, Fledermäuse und Pflanzen. Im Ergebnis sind die untersuchten Arten entweder nicht betroffen oder es ist unter Einhaltung der vorgegebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden als Festsetzungen bzw. Hinweise in die Bauvorschriften im Umweltbericht des Büros Faktorgrün aus Freiburg dargelegt. Die hierin aufgeführte Ausgleichsfläche befindet sich im Gemeindewald, sodass die Pflege durch die Gemeinde dauerhaft sichergestellt wird.

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 16

Hinsichtlich der Details wird auf die artenschutzrechtliche Untersuchung – Endbericht und den Umweltbericht verwiesen, welche den Bebauungsplanunterlagen beigelegt sind.

7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 KOSTEN

Die Kosten für Planung und Erschließung werden vom Vorhabenträger getragen. Damit verhält sich die Maßnahme für die Gemeinde kostenneutral.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	3.006 m ²
Summe / Geltungsbereich	3.006 m²

Feldberg, den

Bürgermeister
Johannes Albrecht

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Feldberg übereinstimmen.

Feldberg, den

Bürgermeister
Johannes Albrecht

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Feldberg, den

Bürgermeister
Johannes Albrecht

